



Situada en la provincia de Badajoz	Referencia	BA PRO 400	Motivo venta:	jubilación	Está bien llevada	19/01/2024
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC		<b>Estudio de viabilidad</b>	
		RECETAS	1,7	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	400.000 €	89%	(a negociar)	51.000		
EL COEFICIENTE DE COMPRA QUE SE PIDE ES EL 1,8			<b>Garantías Préstamos</b>	<b>Valores tasación</b>	Importes de los préstamos	Financiación
<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA</b>			Fondo comercio Farmacia	680.000	510.000	75%
FONDO COMERCIO	680.000		Valor tasación local	120.000	84.000	70%
Existencias	30.000		<b>Inmuebles del comprador</b>	<b>204.750</b>	163.800	80%
Local y vivienda	120.000		 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	32.000					
Resto gastos Escritura + AJD	25.800					
<b>TOTAL INVERSIÓN DEL COMPRADOR</b>	<b>887.800</b>					
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>830.000</b>					
			GASTO AJD COMPRA F.COM	10.200		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	15.600		
			GASTO INTERMEDIARIO	32.000		
			<b>TOTAL GASTOS APROX</b>	<b>57.800</b>		
<b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>	<b>Importe</b>	<b>Plazo años</b>	<b>Intereses los 3 primeros años</b>	<b>Cuota Mes</b>	<b>Cuota Año</b>	<b>Distribución fción</b>
Hipoteca Fondo Comercio	510.000	25	3,50%	2.553,18 €	30.638,16 €	57%
Hipoteca local farmacia	84.000	25	3,45%	418,27 €	5.019,30 €	9%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	163.800	25	3,45%	815,64 €	9.787,63 €	18%
<b>Efectivo que aporta un comprador</b>	<b>130.000</b>					15%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>887.800</b>			<b>3.787,09 €</b>	<b>45.445,08</b>	100%
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>757.800</b>					

<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>			<b>Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado</b>		<b>3,6</b>
Facturación	400.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = <b>9,24%</b>		
Aprovisionamientos	272.000	68,00%	EBITDA / Total Inversión		
<b>Margen Bruto</b>	<b>128.000</b>	32,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = <b>28,12%</b>		
Personal	25.000	6,25%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Gastos generales + Autónomo	15.000	3,75%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,50%	<b>Resumiendo:</b> <b>En los 3 primeros años se gana al mes 3.046 €</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>82.000</b>	20,50%			
Impuestos IRPF	0	0,00%			
Pago Financiación	45.445	11,36%			
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>36.555</b>	9,14%			
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>3.046</b>				

A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.

Todos los estudios se hacen para un comprador sin hijos. Si tiene hijos, para calcular los impuestos por IRPF habría que aplicar las deducciones por hijos.

[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)

Situada en la provincia de Badajoz		Referencia BA PRO 400	Motivo venta: jubilación		Está bien llevada	19/01/2024
<b>Farmacia en venta</b>		Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC 1,7 (a negociar)	Amort. anual FC al 7,5% 51.000	<b>Estudio de viabilidad</b>	
		RECETAS 89%				
FACTURACIÓN ANUAL 400.000 €						
EL COEFICIENTE DE COMPRA QUE SE PIDE ES EL 1,8			<b>Garantías Préstamos</b>	<b>Valores tasación</b>	Importes de los préstamos	Financiación
<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA</b>			Fondo comercio Farmacia	680.000	510.000	75%
FONDO COMERCIO	680.000		Valor tasación local	120.000	84.000	70%
Existencias	30.000		<b>Inmuebles del comprador</b>	<b>204.750</b>	163.800	80%
Local y vivienda	120.000		 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	32.000					
Resto gastos Escritura + AJD	25.800					
<b>TOTAL INVERSIÓN DEL COMPRADOR</b>	<b>887.800</b>					
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>830.000</b>					
			GASTO AJD COMPRA F.COM	10.200		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	15.600		
			GASTO INTERMEDIARIO	32.000		
			<b>TOTAL GASTOS APROX</b>	<b>57.800</b>		
<b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>	<b>Importe</b>	<b>Plazo años</b>	<b>Intereses a partir del 4º año</b>	<b>Cuota Mes</b>	<b>Cuota Año</b>	<b>Distribución financiación</b>
Hipoteca Fondo Comercio	510.000	25	5,20%	3.041,14 €	36.493,65 €	57%
Hipoteca local farmacia	84.000	25	5,00%	491,06 €	5.892,67 €	9%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	163.800	25	5,00%	957,56 €	11.490,70 €	18%
<b>Efectivo que aporta un comprador</b>	<b>130.000</b>					15%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>887.800</b>			<b>4.489,75 €</b>	<b>53.877,02</b>	100%
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>757.800</b>					
<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>						
Facturación	400.000	100%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.			
Aprovisionamientos	272.000	68,00%				
<b>Margen Bruto</b>	<b>128.000</b>	32,00%				
Personal	25.000	6,25%				
Gastos generales + Autónomo	15.000	3,75%				
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,50%	<b>Resumiendo:</b> A partir del cuarto año se gana al mes <b>2.344 €</b>			
<b>EBITDA</b>	<b>82.000</b>	20,50%				
Impuestos IRPF	0	0,00%				
Pago Financiación	53.877	13,47%				
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>28.123</b>	7,03%				
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>2.344</b>					
A partir del cuarto año, los intereses son Euribor + 1,6 para el Fondo de Comercio, y Euribor + 1,4 para los inmuebles.						